

## XXIV Incontro di studio su: "Lo sviluppo sostenibile delle aree metropolitane: quali strategie? Quali valutazioni? Napoli, ottobre 1994.

*Il prof. L. Fusco Girard, al quale il Comitato Scientifico unanime affidò a suo tempo l'incarico dell'organizzazione del XXIV Incontro, e che sta già egregiamente adoperandosi con la sua valida équipe, ha encomiabilmente tracciato, e qui di seguito viene riportato, un possibile "itinerario" sia della Sua relazione introduttiva sia al contempo dei lavori dell'Incontro.*

### *Introduzione*

Lo sviluppo sostenibile (come sviluppo configurato dalla giustizia nei confronti della comunità attuale, delle future generazioni e della natura) e l'area metropolitana (come area composta da diverse città che vanno tra loro ricollegate in un sistema multipolare a rete: la città centrale, la città intermediai, la città periferica, la città satellite, le aree urbano-rurali).

*Dalla analisi alle proposte i contenuti concreti di un progetto di sostenibilità nello sviluppo delle aree metropolitane:*

- la capacità di introdurre innovazioni per la rigenerazione econ
- la valorizzazione dell'assetto a rete multipolare
- la valorizzazione/riqualificazione della rete dei trasporti
- la riqualificazione delle risorse storico/monumentali/culturali
- la valorizzazione delle risorse naturali/ambientali (parchi, etc.)
- la valorizzazione delle risorse agricole

*I nodi da risolvere per l'attuazione di strategie di sviluppo sostenibile:*

- istituzionale (città metropolitana, decentramento, parteci)
- economico (la capacità di innovazione, la ricerca, etc.)
- urbanistico (la città decentralizzata)
- delle valutazioni

*Il nodo delle valutazioni* La valutazione delle risorse: quali procedimenti? Quale consistenza? Quali difficoltà? Quali prospettive? Quali tecniche per la riduzione del conflitto e l'ideazione di nuove soluzioni? Quali esperienze? Quali prospettive?

**Resoconto del XXIII Incontro di studio su *"Le servitù per condotte aperte e sotterranee: implicazioni tecniche, urbanistiche sociali, giuridiche, economico-estimative"*\*, Firenze, 4.6.1993**  
**di E. Marone**

Il XXIII Incontro annuale del CeSET, che quest'anno si è svolto a Firenze il 4 giugno 1993, ha affrontato lo studio delle servitù per condotte, aperte e sotterranee, trattando degli aspetti giuridici-normativi, economici, tecnici e sociali ad esse relativi. Il carattere sempre più interdisciplinare che da sempre caratterizza gli Incontri tenuti dal Centro, si è manifestato con grande evidenza in questa occasione.

Nella prima Sessione sono stati approfonditi gli aspetti tecnico-costruttivi, urbanistico-sociali, giuridici e amministrativi delle servitù per condotte, in quanto la crescente domanda di servizi, che grazie alla tecnologia sempre di più si rendono disponibili, aumenta la complessità del nostro sistema e richiede quindi un approccio complessivo e interdisciplinare nei riguardi di tutti i settori dello sviluppo. E' noto poi che l'impatto delle condotte, sia aperte sia sotterranee, incida profondamente sul tessuto urbano delle nostre città e sul territorio in generale, con implicazioni di carattere espropriativo che coinvolgono l'aspetto giuridico e amministrativo.

Le prime relazioni di questa sessione, sviluppando il tema relativo all'evoluzione storica delle tecniche costruttive delle condotte e la loro funzionalità sociale, ci consentono di capire l'importanza e le notevoli implicazioni sulla pianificazione del territorio che un sistema sempre più articolato di reti (acqua, fognature, gas, illuminazione e telecomunicazioni) va assumendo. Una delle teorie della pianificazione che ci viene proposta è quella nota come "teoria delle soglie", che si basa sulla verifica preliminare del limite di carico delle infrastrutture esistenti su un territorio comparando queste con gli altri elementi dello stesso (morfologico, paesaggistico, storico...). Si riesce in questo modo a definire quali sono le potenzialità di sviluppo del territorio in termini spaziali e temporali e,

---

\* Atti in corso di stampa

contemporaneamente, fornire elementi sufficienti per lo sviluppo di un lavoro interdisciplinare fra urbanisti ed economisti.

Si sottolinea inoltre l'importanza, fino dalla fase di progettazione, di valutare il costo delle condotte sotterranee che dipende dal tracciato, spesso asservito alla tipologia della condotta, dalla scelta della tipologia dei materiali, funzionale alla minore incidenza che questi possono avere sulla manodopera, e dalla complessità della messa in opera. Un ruolo sempre più importante assume la gestione delle condotte che oggi, a causa di una rete di condutture spesso vecchia e magari nata solo per la raccolta e lo spurgo delle acque meteoriche e poi utilizzata come vera e propria rete fognaria, crea grossi disagi e alti costi, in relazione anche ad uno sviluppo urbanistico non sufficientemente dimensionato idraulicamente.

Dal punto di vista giuridico si sottolinea invece una impostazione del codice che è ancora fortemente "proprietaria" e, nonostante il grande spazio che dedica all'impresa, è assai deficitaria per le norme amministrative che spesso non appaiono in sintonia con l'esigenze dell'impresa stessa.

Infine, affermando che "nell'eccedenza dell'utilità conseguita rispetto al peso imposto con la servitù sta la funzione economica e sociale dell'antico istituto" della servitù, si sottolinea lo stretto legame fra la nozione tecnico-giuridica e quella economico-sociale del concetto di servitù.

Gli aspetti tecnici, territoriali e giuridici relativi alle condotte hanno costituito le premesse fondamentali per lo sviluppo della parte economico-estimativa che ha trovato spazio nella seconda parte dell'Incontro.

Il primo argomento che è stato affrontato ha riguardato la determinazione dell'indennità dovuta all'instaurarsi della servitù per condotta. In primo luogo si mette subito in evidenza l'importanza di definire l'ambito territoriale sul quale insiste la servitù. Infatti sul territorio rurale la servitù di condotta può rappresentare un pregiudizio sotto il profilo patrimoniale e gestionale e pertanto è lecito ritenere che essa debba essere indennizzata secondo i principi di una stima differenziale del fondo servente ante e post asservimento. Sul territorio urbano si prospetta invece un pregiudizio economico che potrebbe interessare gli immobili attraversati o lambiti dalla condotta e la quantificazione di tale pregiudizio può rappresentare la base per la misura dell'indennità.

Sulla stima dell'indennità incidono le tipologie di condotte e successivamente le disposizioni legislative regionali che spesso sono difformi

fra loro. La maggior parte delle leggi regionali, per quanto attiene al valore dell'area, fa riferimento ai "valori agricoli medi", ma spesso non considera la capitalizzazione dei tributi che rimangono a carico del proprietario, la limitazione d'uso che subiscono le fasce laterali alla condotta, i mancati redditi e i danni prodotti durante l'esecuzione dei lavori. Questa condizione di eccessiva discrezionalità ha avuto come conseguenza quella di generare una vasta conflittualità fra espropriante ed espropriato che spesso ricusa l'indennità offerta.

E' evidente lo stretto legame che si è venuto a creare nelle servitù prediali fra aspetto giuridico e aspetto economico; il primo condiziona fortemente il secondo e pertanto "ne deriva una connessione essenziale tra l'autonomia giuridica e le indicazioni economiche-estimative la cui funzione accessoria e di complementarità si manifesta nei rispetti della pratica giuridica e della sua configurabilità in senso tecnico".

Molti degli interventi che si sono occupati delle modalità di individuazione dell'indennità hanno riscontrato, nella mancanza di una legge organica sul regime dei suoli, il principale motivo delle difficoltà che sono alla base della sua equa determinazione. Inoltre, viene sottolineato come un ulteriore elemento di sperequazione sia stato introdotto dall'attuale giurisprudenza, che prevede di applicare la legge generale sull'esproprio in riferimento ad aree urbane, mentre ritiene ancora lecito operare con i criteri della legge 865/71, cioè in sostanza con i valori agricoli medi (VAM), per le aree extraurbane.

Nell'ambito dell'Incontro un notevole risalto è stato dato alla compatibilità con il principio dello sviluppo sostenibile che le politiche di crescita economica dovrebbero avere. Il collocare le servitù coattive di "reti tecnologiche" in tale struttura concettuale ha permesso di individuare l'incidenza negativa nella formazione della città del futuro che tali strutture possono assumere. Ne consegue che nella progettazione non è più sufficiente individuare un tracciato che minimizzi il danno al fondo servente, ma bisogna invece tutelare il bene-ambiente, obiettivo di fondo, questo, nella valutazione di ogni possibile alternativa. Diventa in questo modo essenziale la "valutazione economica" dell'ambiente.

E' chiaro che una migliore efficienza nella progettazione delle "reti tecnologiche" trova notevoli problemi nella indisponibilità di un loro catasto e passi attraverso l'esigenza di approntare nell'immediato un tale strumento, così come è necessario prevedere l'istituzione di una struttura centrale di coordinamento per l'ottimizzazione di ogni programma di gestione, adeguamento e sviluppo.

Il caso delle servitù per condotte in territorio montano è estremamente interessante in quanto ci pone di fronte a differenti tipologie di danno che queste comportano nell'ambito forestale. Gli interventi dovuti all'aumento degli insediamenti legati allo sviluppo turistico, che si possono configurare in opere quali acquedotti, scarichi, condutture elettriche a basso potenziale, non comportano particolari difficoltà estimative dal punto di vista metodologico.

Differente è invece il caso di grandi opere di utilità pubblica (quali metanodotti, oleodotti, elettrodotti ad alto potenziale, condotte forzate di bacini idroelettrici), che per la loro entità comportano dei danni ambientali che si ripercuotono pesantemente sulle attività economiche e sociali del territorio interessato.

Il procedimento estimativo "classico" in questi casi non appare adeguato e quello più appropriato sembra la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.). In questi casi, dove i danni apportati dal passaggio delle condotte possono interessare sia le produzioni di tipo tradizionale sia quelle derivanti dai servizi ambientali e naturali, si è evidenziata la stretta relazione e la continuità esistente fra le procedure estimative classiche e quelle che emergono dalla branca delle valutazioni ambientali. In questo ambito l'impiego dell'analisi multicriteriale sembra un utile strumento per la Valutazione di Impatto Ambientale derivante dal passaggio delle condotte.

Numerosi sono stati gli approfondimenti settoriali che hanno fatto dell'Incontro anche un momento di studio di casi applicativi, rispondendo così all'esigenza, sempre più pressante, di trovare un *modus operandi* comune capace di dare alla disciplina degli indennizzi per servitù di condotta una sua unitarietà.



## NOTE E RECENSIONI





Grillenzoni M. - Pirazzoli C. - Rinaldi I. a cura di, *"Il mercato fondiario in Emilia-Romagna"*, E.R.S.A.\* , E. Marone

La presente pubblicazione dà sicuramente un sostanziale contributo alla conoscenza del mercato fondiario nelle province orientali dell'Emilia-Romagna che, come del resto su tutto il territorio italiano, è ancora molto scarsa. In particolare l'indagine ha fornito delle risposte relativamente al "grado di mobilità fondiaria, alle correnti di scambio fra le principali categorie di contraenti e sui valori opportunamente stratificati per tipo di bene fondiario e per destinazione economica".

La rilevazione dei dati è avvenuta tramite la consultazione delle volture rinvenibili presso gli Uffici Tecnici Erariali delle province studiate, riferite ad uno stesso anno, il 1989, in base ad un campione del 10% di quelle effettuate in ogni provincia nella sezione "catasto terreni", scelte con una procedura sistematica che garantisce la casualità del campione.

L'elaborazione dei dati raccolti ha fornito una mole di informazioni veramente notevole che in questa pubblicazione, come gli stessi Autori precisano, sono state usate soltanto per rispondere agli obiettivi che la ricerca si era posta, ma che in un secondo momento potranno essere utilizzate per altri approfondimenti.

L'indagine ha messo in luce un grado piuttosto elevato di mobilità fondiaria, mediamente intorno al 7% delle partite catastali esistenti nell'anno, caratterizzato da una forte parcellizzazione, visto che la media della superficie trasferita è stata pari a circa il 3%. Dall'analisi dei dati riguardanti la mobilità fondiaria è inoltre risultato che nelle zone collinari si sono avuti i trasferimenti relativi a superfici più ampie, che l'attività del mercato fondiario è stata per un 30% caratterizzata da trasferimenti a titolo gratuito e che gli atti amministrativi più frequenti sono stati le compravendite e le successioni. Un dato senza dubbio rilevante è quello che ha messo in risalto che il 23% delle compravendite è avvenuto per la formazione di nuove proprietà coltivatrici e/o per l'arrotondamento di quelle già possedute da coltivatori diretti e che, in termini di superfici, queste hanno riguardato il 35% della superficie complessivamente rilevata. La maggior parte dei trasferimenti hanno avuto come contraenti le persone fisiche (91%), anche se le persone giuridiche, prevalentemente

---

\* Calderini, Bologna, 1993.

rappresentate da società e cooperative non agricole, hanno proporzionalmente scambiato una maggiore superficie.

Per quanto attiene l'analisi dei valori fondiari, pur nella consapevolezza degli Autori di trovarsi spesso di fronte a valori che "non riproducono le reali quotazioni dei beni fondiari", sia perché a volte i terreni sono dotati di fabbricati sia perché rimane sempre un margine di incertezza fra la veridicità del valore dichiarato e l'effettiva entità dello scambio, si mettono in evidenza interessanti differenziazioni. In primo luogo si delinea in maniera netta un sensibile scarto di valore fra i terreni di pianura, di collina e di montagna, con una variazione del prezzo ad ettaro che va dai circa 21 milioni di lire dei primi ai circa 4 milioni degli ultimi. Si mette in luce inoltre una notevole differenziazione fra i valori dichiarati in caso di compravendita a titolo oneroso e quelli a titolo gratuito, che risultano doppi rispetto ai primi, così come una grossa variabilità dei valori è data dalla classe di ampiezza del terreno oggetto di compravendita per i quali si passa dai 200 milioni ad ettaro per superfici inferiori all'ettaro ai 5-9 milioni ad ettaro per superficie superiori ai 5 ettari.

La difficoltà di valutare i manufatti edilizi, non rilevabili direttamente dalle volture ma presenti sui terreni oggetto di rilevazione, ha costituito il principale limite della ricerca, limite che potrà comunque essere superato grazie ad un'ulteriore indagine all'interno del campione già rilevato, come gli Autori, fin dalle premesse, si sono prefissi di effettuare.

S.B. Harsh, C.F. Runge, V.W. Ruttan *"Lo studio dei sistemi agricoli e territoriali"*\*, S. Menghini

La pubblicazione, curata dal Centro di Studio sulle Rilevazioni Contabili Aziendali del CNR, presentata da una esauriente introduzione a cura del Prof. M. Grillenzoni, raccoglie tre contributi di altrettanti studiosi nord-americani che si soffermano su aspetti micro e macroeconomici, dall'analisi contabile e la gestione aziendale ai problemi di conflittualità nei mercati mondiali e di valutazione a livello territoriale delle risorse agricole.

Harsh cura gli aspetti legati ai sistemi di supporto decisionale aziendale, sottolineando come le esigenze di rivolgersi sempre più dinamicamente sul mercato, in coincidenza dell'attuale progresso nel campo informatico, impongano anche a livello aziendale uno strumento in grado di raccogliere una mole sempre maggiore di dati e fornire informazioni deducibili dalla lettura integrata di essi.

Nel secondo contributo, a cura di C.F. Runge, viene affrontato il problema del commercio internazionale dei prodotti alimentari e delle condizioni di conflitto che possono derivare dalla diversità delle regole seguite in ogni paese. La liberalizzazione del commercio internazionale evidenzia sempre maggiormente queste diversità che di fatto divengono delle vere e proprie barriere non tariffarie.

La liberalizzazione dei mercati genera dei problemi consistenti dovuti alle diversità con cui ciascun paese, soprattutto in relazione al livello di benessere raggiunto, tratta gli aspetti legati alla tutela dello standard qualitativo della produzione e degli effetti che essa produce a livello ambientale.

L'A. nella parte conclusiva del proprio lavoro giunge a valutare le relazioni che intercorrono fra il processo di liberalizzazione dei mercati internazionali e gli aspetti di livello qualitativo delle produzioni in rapporto alla tutela dei consumatori. Egli rileva che esiste una notevole difficoltà affinché questi due aspetti possano essere conciliati in questo processo di internazionalizzazione dei mercati.

Nell'ultimo contributo il Prof. Ruttan affronta il problema attuale dello sviluppo sostenibile soffermandosi sulla ancora eccessiva aleatorietà

---

\* Officine Grafiche Tecnoprint, Bologna 1992

del concetto di sviluppo sostenibile, riscontrabile nella assenza di una visione comune del problema che viene evidenziata nelle diverse definizioni riportate in appendice al contributo.

L'A. si sofferma sull'attività agricola sottolineando come l'uomo, dopo un periodo in cui ha soddisfatto la maggiore domanda alimentare con la messa a coltura di nuove terre, sia giunto a sviluppare una attività produttivamente sempre più efficiente per unità di superficie, con ritmi di impiego e deterioramento delle risorse naturali che trovano solo parzialmente, e spesso sempre meno, una spontanea compensazione nei meccanismi di rigenerazione naturale. Queste risorse rischiano così di esaurirsi, ovvero di non essere più disponibili per le generazioni future.

L'A. individua una possibile strada da percorrere sottraendo parte di quanto attualmente impiegato per i consumi a favore degli investimenti, sottolineando l'importanza che la ricerca scientifica ricopre nell'individuare la possibile sostituibilità tra queste due destinazioni.

Ruttan termina il proprio contributo affermando che ancora oggi il concetto di sostenibilità è una realtà circoscritta all'ambiente di ricerca. Affinché esso esca da questo ambito per divenire operativo nelle scelte comuni è necessaria una revisione di tipo istituzionale con la quale internalizzare l'esternalità: l'A. vede in questo ambito lo sforzo più importante attraverso il quale rendere maggiormente compatibili gli obiettivi di iniziativa privata con gli interessi sociali ovvero, in altri termini, conciliare gli interessi di ordine privatistico con quelli di benessere sociale.

Camillo del Bono *"Il distretto industriale del sughero in Gallura"*\*,  
S. Menghini

Realizzato da Camillo del Bono il lavoro riguarda la produzione del sughero in quattro Comuni della Sardegna localizzati nella Gallura (Calangianus, Tempio Pausania, Berchidda e Luras).

Per questo processo produttivo, e relativamente all'area sopra delimitata, è stato delineato un distretto industriale che in questo lavoro viene descritto non come semplice insieme di imprese ma come un insieme ben più ampio che, come sottolineato dal Prof. Idda nella presentazione, risulta "come aggregazione ed espressione congiunta di

---

\* Stampa TAS, Sassari, 1993

un sistema di valori imprenditoriali, socio-economici e culturali ben radicati".

L'autore dell'indagine ha dovuto affrontare il problema non indifferente dell'assenza di dati preesistenti, procedendo con una rilevazione appositamente effettuata per tale lavoro. Si scopre così una realtà di notevole rilevanza che coinvolge oltre duemila persone, per un fatturato di oltre 140 miliardi.

Particolarmente significativa è la riflessione di Becattini, nell'introduzione del lavoro, quando sottolinea che in una regione afflitta da una molteplicità di problemi, la realtà descritta con il distretto industriale del sughero rappresenta l'esempio di una iniziativa che nasce più o meno autonomamente, senza aiuto pubblico, e giunge a risultati più concreti e consolidati di tante altre iniziative pubbliche mai del tutto stabilmente assestate.

L'A. della ricerca sviluppa una attenta analisi critica del distretto evidenziando in maniera chiara, e documentata nel tempo, gli aspetti legati alla concentrazione in un distretto dell'attività produttiva.

Da una parte questi aspetti sono un punto di forza dello stesso distretto per un adeguato conseguimento di equilibrio dell'iniziativa del privato in una divisione locale del lavoro, in un ambito di economia esterna all'impresa.

Un sistema del genere esprime però tutta la sua debolezza quando l'A. indica che il punto di maggiore fragilità è rappresentato da una disponibilità di materia prima che ormai limita le ambizioni di sviluppo dell'attività nel distretto.

Becattini, sempre nella sua introduzione, evidenzia chiaramente un altro problema che affligge frequentemente i distretti ovvero il rischio sempre latente che si creino concentrazioni tecniche, economiche e finanziarie che provochino posizioni più o meno monopolistiche di alcuni processi insiti nelle attività di distretto. Sono in un certo senso inseribili in questo contesto le preoccupazioni dell'A. quando esprime la necessità di tutelare la categoria degli artigiani, favorendo tutte le forme associazionistiche in grado di permettere la presenza degli stessi nella fase di commercializzazione finale.

Giuseppe Amata, Davide D'Agata, Sebastiano Maggio, Nino Zizzo *"Lo sviluppo perverso. Velocità di crescita urbana e frattura tra città e campagna nell'area metropolitana catanese"*\*, S. Menghini

Il volume, curato da G. Amata, raccoglie una serie di studi sullo sviluppo economico e sociale e dei riflessi che esso produce a livello di rapporto con il territorio, ovvero di impiego dello stesso per le molteplici attività umane.

Data la vastità dell'argomento, gli aspetti ad esso legati sono stati sviluppati principalmente attraverso una serie di studi specifici sulla città di Catania, osservandone in chiave storica e contemporanea, i fenomeni di sviluppo ed il rapporto con il territorio circostante.

E' proprio la velocità con la quale ha luogo il processo di sviluppo dell'area urbana una delle principali cause alla base dello squilibrio con il quale il territorio urbano spesso si trova oggi a fare i conti, ed è proprio su questo squilibrio che si innesta la frattura tra città e campagna.

Nel contributo firmato da Amata trova ampio spazio il rapporto fra sviluppo della città e le conseguenze sulla campagna, per il quale vengono individuati tre grandi periodi: la nascita ed il declino nel mondo antico, la rinascita della città artigianale tardo-medioevale ed il suo assorbimento nel modo di produzione feudale, lo sviluppo della città industriale in metropoli prima ed in grande conurbazione territoriale attuale. Lungo questo percorso storico l'A. sottolinea le molteplici analogie con la condizione attuale, realizzando alla fine una lettura storica della odierna realtà.

In diversi punti questo lavoro sottolinea l'evidente scollamento tra le ipotesi di sviluppo di aree urbane ispirate a modelli basati su valori ideali in conflitto con esigenze di ordine produttivo e politico. Si sono così affermate linee di sviluppo scarsamente sostenibili e spesso estranee ad una programmazione di lungo periodo, orizzonte indispensabile affinché possa essere garantita una evoluzione armonica delle componenti urbane tra di esse e con il contesto territoriale circostante.

Interessanti spunti sono offerti dall'analisi dello sviluppo della città di Catania, leggendo soprattutto i fenomeni di movimento demografico e di industrializzazione dell'intera isola.

Per il territorio catanese l'assenza di un consistente processo di industrializzazione, che ha invece accompagnato lo sviluppo delle gran-

---

\* Tipolitografia E. Leone s.n.c., Catania 1992

di aree urbane del centro e nord d'Italia, ha prodotto un fenomeno migratorio dalla campagna alla città siciliana che spesso, eccezione facendo del limitato impiego nel terziario, si è rivelato condizione transitoria, prodromo dell'emigrazione verso le grandi città del centro-nord.

L'A. che ha curato questa parte del lavoro, giunge così a sottolineare come Catania sia giunta a soffrire di un progressivo fenomeno di invecchiamento, di riduzione della popolazione attiva e di contemporanea concentrazione del fenomeno della disoccupazione, evidenziando in più punti lo sviluppo del terziario in modo non armonico agli altri settori produttivi.





Roberto Giacinti *"L'Amministrazione economica dell'Azienda agraria"*\*, P. L. Pini

L'opera è articolata in tre parti. Nella prima, dopo una precisa descrizione del concetto di "azienda agraria", la sua classificazione in base ai vari tipi di azienda relativamente alle sue dimensioni, al tipo di conduzione, alla sua ubicazione (pianura, collina, montagna), l'A. si sofferma ad esaminare la differenza fra azienda ed impresa illustrando le caratteristiche giuridiche ed economiche di entrambe e la loro diversa interpretazione.

Tanto precisato, viene presa in esame la struttura patrimoniale ed economica dell'azienda agraria in forma generica, illustrando i beni ed i capitali occorrenti per una normale estrinsecazione della sua attività, inserita ovviamente in un'adeguata organizzazione sia sul piano finanziario che culturale e del personale.

In questo contesto si inserisce la descrizione dei fattori della produzione illustrando la funzione di ciascuno di essi ed il loro reciproco rapporto. Dall'esito della gestione scaturisce il bilancio, che può essere anche negativo, e quindi l'eventuale formazione del reddito.

Nella seconda parte, non meno importante ed interessante, vengono esaminate le "rilevazioni" che potrebbero essere considerate un commento critico del bilancio, dove vengono messi in rilievo gli aspetti più salienti positivi e negativi.

Questa è la parte di maggiore rilevanza, sotto un certo aspetto, specie per l'imprenditore o comunque il gestore di un'azienda grande o piccola che sia, in quanto, esaminando l'indirizzo produttivo adottato e l'organizzazione dell'azienda, offre la possibilità di provvedere ad apportare tutte quelle modifiche che si palesano opportune o necessarie.

L'A. si sofferma su questo argomento basilare e richiama giustamente l'attenzione sull'importanza della tenuta di una contabilità adatta al tipo di azienda e scrupolosamente aggiornata non solo per il controllo della gestione, ma anche per gli effetti fiscali e burocratici (determinazione del valore aggiunto, delle imposte, ecc.).

Non poteva mancare un capitolo dedicato alla organizzazione informatica, illustrandone con ricchezza di particolari il suo ruolo nella moderna conduzione di un'azienda.

---

\* Franco Angeli ed., Milano 1993

La terza parte, infine, è particolarmente dedicata ad un esame dei vari elementi costitutivi dell'azienda agraria, della loro funzionalità sul piano economico e soprattutto su quello finanziario e patrimoniale, facendo così risaltare, con particolare senso critico, l'importanza dell'equilibrato collegamento fra i singoli elementi.

Si tratta indubbiamente di un lavoro importante sulla economica dell'azienda agraria e della sua oculata gestione, oltre che di una utile guida all'esame dei singoli atti amministrativi, nonchè alla soluzione degli immancabili problemi che via via si presentano nella incalzante dinamica dell'attuale atmosfera economico-politica.

E' quindi di grande utilità non solo per studenti del settore ma anche per agricoltori aggiornati che desiderano rimanere sempre tali, e non meno per giovani che, terminati gli studi, si affacciano al mondo del lavoro.

Si tratta, in definitiva, di un notevole studio analitico sull'argomento e che riesce, soprattutto in una forma piana e di estrema chiarezza, ad illustrare ed esaminare gli aspetti più vari dell'amministrazione dell'azienda agraria.

*"Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo della valutazione. Studi in onore di Carlo Forte"*\* a cura di Luigi Fusco Girard, C. Rosato

L'opera analizza l'aspetto più sentito della moderna economia sociale, con contributi specialistici dei diversi autori che hanno curato le problematiche legate all'estimo ed all'economia ambientale, partendo dalle ricerche di C. Forte, precursore di studi in estimo urbano e problematiche delle aggregazioni abitative. Tale tipo di ricerca e di studio non solo non è mai stato interrotto, ma si è sviluppato a livello sia nazionale sia internazionale, con analisi e valutazioni differenziate (vedi atti del Congresso internazionale tenutosi a Torino sul Marketing Urbano) che portano verso lo studio dello sviluppo sostenibile "nella città e nel territorio", attraverso l'analisi sistematica di concetti quali "valori sociali ed economici", "valore d'uso" e "valore complessivo" nonché delle interrelazioni, fra essi esistenti, le quali regolano la formazione del procedimento di valutazione.

Gli scritti sono raggruppati in quattro sezioni, la prima delle quali introduce in generale la materia oggetto di studio, quasi a fornire materia di riflessione agli autori che propongono soluzioni ai vari problemi.

L'opera prende le mosse dalle considerazioni di U. Sorbi sui fattori qualitativi della stima, che superano le regole dell'estimo classico per rivolgersi soprattutto a quei beni caratterizzati da "capacità produttiva, economica e finanziaria" e richiama l'attenzione sulla necessità di introdurre il "parametro tempo" nella valutazione di beni "intangibili".

La stima deve concretamente contenere, in sostanza, criteri che riassumano in un unico valore sia i principi dell'estimo classico che la valutazione qualitativa del bene trasferita nel tempo.

L'autore ribadisce il principio che la stima deve esprimere il "profilo valutativo multidirezionale" integrato dall'analisi costi e benefici di cui vengono descritti i limiti di applicazione. Ciò vale soprattutto per i progetti di lunga durata ed in particolare per quelli relativi ai monumenti nazionali, il tutto in uno studio rivolto a dare sistematicità metodologica alla stima di quei beni e valori sprovvisti di prezzi di mercato e a dare strumenti economici ad ogni singolo decision maker/taker, sia esso pubblico che privato.

---

\* Franco Angeli ed., Milano 1993

Nella valutazione delle risorse viene fatta chiarezza sulla rilevanza da attribuire ai costi rapportati al valore sociale e storico della conservazione del patrimonio storico ed artistico. L'unità e la irriproducibilità di molti beni culturali pone evidenti problemi di valutazione, tanto maggiori quanto più essi sono rari. Dettagliatamente sono illustrati quelli che consentono di "applicare.... per il decisore politico il concetto di valore" (R. Kling 157) ed in particolare i metodi del costo di viaggio e della valutazione di contingenza.

L'analisi delle problematiche estimative si fanno più puntuali quando si rivolgono a situazioni cittadine con casistiche ben documentate: il caso di studio del centro storico di Napoli dà concretezza metodologica ad analisi non sempre riferibili alla quotidianità.

L'opera rappresenta una ampia rassegna estimativa completa, con l'analisi dell'estimo dei beni intangibili e di quelli culturali, e con una disamina degli aspetti estimativi dei mercati immobiliari; riflessioni sono rivolte allo studio "dell'impatto" dei parchi sull'economia delle regioni interessate, sugli aspetti valutativi della pianificazione e conservazione delle risorse ambientali ed ai problemi legati alla progettazione di un parco naturale ed all'utilità sociale delle risorse investite.

I contributi degli autori che hanno curato tali aspetti entrano nel merito della valutazione del danno ambientale, con analisi specifiche sui metodi adottati, sulle quantificazioni monetarie ottenute applicando la teoria dei costi-benefici e sue relazioni con la valutazione di impatto ambientale.

Le tematiche trattate, rilevanti per i vari aspetti "dell'estimo e dell'economia ambientale", sono illustrate da studiosi di indubbia fama, coordinati da L. Fusco Girard.

**Diritto Agrario (Agricultural law - Agrarrecht - Derecho agrario -  
Direito agrario - Droit rural).\* - Atti, C. Rosato**

Gli atti, la cui pubblicazione è stata possibile grazie all'impegno del prof. A. Massart (Segretario Generale dell'Unione Mondiale Agraristi Universitari - U.m.a.n.) ed al finanziamento del C.N.R., riproducono i contributi scientifici dei congressisti intervenuti al convegno tenutosi a Pisa nel Novembre del 1990, sul tema "Nascita e sviluppo del diritto agrario come legislazione e come scienza".

Il convegno - come si rileva dalla presentazione degli Atti - prende le mosse dalla constatazione che a livello nazionale ed internazionale manca una branca del diritto agrario "intesa come insieme di norme eccezionali o speciali rispetto al diritto comune" e che sancisca la trasformazione della legislazione in "jus proprium" cui si riconoscono le peculiarità proprie di altre branche del diritto, compresi quindi appositi tribunali ed una sua dottrina.

Tutti gli interventi evidenziano l'esistenza come di vincoli storici, di riforme agrarie realizzate in modo episodico e/o incompleto, di contratti agrari con vincoli alla trasformazione stessa dell'attività agricola e quindi con riflessi anche sulla imprenditorialità, hanno reso impossibile la nascita del "moderno" diritto agrario, tanto da fare dire a C.F. Almaida "Les actes juridiques concernant l'agriculture étaient considérés comme des actes du droit civil...."

Un aspetto che occorre richiamare per essere stato più volte sottolineato nel convegno riguarda la circostanza che nella demarcazione del campo di applicazione del diritto agrario si è teso per lo più a privilegiare l'attività dell'impresa agricola ponendo in scarso rilievo le caratteristiche di ruralità dell'agricoltura intesa quale branca economica specifica.

Relazioni e interventi, attenendosi strettamente al titolo del tema, hanno illustrato in particolare l'evoluzione storica del diritto agrario nei Paesi di provenienza dei congressisti e lo stato attuale dello stesso.

Comune nelle riflessioni di tutti è la constatazione dell'inadeguatezza della normativa esistente, della necessità di una codificazione del diritto rurale, in un contesto mondiale in cui i livelli produttivi, di trasformazione e di commercializzazione, mutano rapidamente.

---

\* Edizioni ETS s.r.l. 1992